

2. Übung zur Modernisierung

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zum Thema Modernisierung von Wohnraum.

Nr.: 10-20-020

Kopien brauchen Originale!

Die Nutzung der Aufgaben der Immothek24 ist nur zu privaten Übungszwecken zulässig. Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf www.immothek24.de registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an info@immothek24.de.

1. Aufgabe

- Nennen Sie die Fälle, in denen eine Baumaßnahme zu einer Erhöhung nach § 559 BGB führen kann.
- Nennen Sie die Fälle, in denen eine Baumaßnahme nicht zu einer Erhöhung nach § 559 BGB führen kann.

2. Aufgabe

Entscheiden Sie, ob man nach den folgenden Maßnahmen die Miete aufgrund von § 559 BGB erhöhen kann, bzw. ob die Kosten umlagefähig sind:

Maßnahme/ Kosten	Umlage nach § 559 BGB möglich ?	
	Ja	Nein
1. Architektenhonorare	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2. Umstellung von Stadtgas auf Erdgas und daraus resultierender Heizungsumbau	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
3. Erstmaliger Einbau eines Aufzugs in einem 5 stockigem Wohnhaus. Hier soll für die Mieter im Erdgeschoss entschieden werden. Der Fahrstuhl fährt nicht in den Keller und ein Dachboden ist nicht vorhanden.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
4. Der Vermieter legt einen Garten an, der allen Mietern zur Verfügung steht.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
5. Die Mehrwertsteuer, die in den Handwerkerrechnungen enthalten ist.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
6. Der Vermieter überlässt dem Mieter Möbelstücke.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
7. Der Vermieter lässt eine Hausnummernbeleuchtung anbringen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
8. Im Rahmen der Modernisierung muss ein Baum gefällt werden.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
9. Prozesskosten eines Prozesses auf Duldung der Modernisierung.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
10. Schuttabfuhr des Bauschutts, der durch die Modernisierung verursacht wurde.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

3. Aufgabe

Ermitteln Sie die umlagefähigen Kosten gemäß § 559 BGB.

Einbau von Isolierglasfenstern	5.000 €
Instandsetzungsbedarf alte Fenster	1.250 €
Sammelheizung mit Warmwasser	13.000 €
restliche BNK (ohne Disagio)	2.000 €
Disagio	1.000 €

4. Aufgabe

Die Modernisierungskosten betragen 5.000,- € . Die Wohnung ist 77 m² groß berechnen Sie die monatliche Mieterhöhung je m² Wohnfläche.

In den letzten 6 Jahren fand keine Erhöhung nach § 559 BGB statt. Die bisherige Miete beträgt 6,- €/m²

[Hinweis: Zugang der Modernisierungsankündigung nach dem 31.12.2018]

5. Aufgabe

Die Modernisierungskosten für die Wärmedämmung betragen 12.000,- € . Der Instandsetzungsbedarf der Fassade belief sich auf 2.000,- €. Das Haus verfügt über zwei Wohnungen Mieter Müller bewohnt 70 m² und Mieter Schulz bewohnt 50 m². Neben der

Wärmedämmung ist in beiden Wohnungen eine Gasetagenheizung eingebaut worden. Die Kosten für Müller belaufen sich auf 7.000,-- € und die Kosten für Schulz belaufen sich auf 6.000,-- €. Berechnen Sie die Mieterhöhungen für Müller und Schulz. Die Kosten der Dämmung werden nach dem Verhältnis der Wohnfläche verteilt.

In den letzten 6 Jahren fand keine Erhöhung nach § 559 BGB statt. Die bisherige Miete beträgt 6,50 €/m²

[Hinweis: Zugang der Modernisierungsankündigung nach dem 31.12.2018]

6. Aufgabe

Die Modernisierungskosten betragen 6.000,-- €. Die Wohnung ist 100 m² groß. Berechnen Sie die monatliche Mieterhöhung je m² Wohnfläche.

In den letzten 6 Jahren fand keine Erhöhung nach § 559 BGB statt. Die bisherige Miete beträgt 6,- €/m². Berechnen Sie die monatliche Mieterhöhung je m² Wohnfläche.

[Hinweis: Zugang der Modernisierungsankündigung am 08.09.2018]

7. Aufgabe

Die Miete des Mieters beträgt 8,- €/m. Wie hoch dürfen die Modernisierungskosten je Quadratmeter maximal sein, wenn der Vermieter diese vollständig zum zulässigen Prozentsatz auf den Mieter umlegen will und in den letzten 6 Jahren keine Erhöhung nach § 559 BGB stattgefunden hat.

[Hinweis: Zugang der Modernisierungsankündigung am 05.02.2019]

8. Aufgabe

Die Modernisierungskosten betragen 8.000,-- €. Die Wohnung ist 65 m² groß berechnen Sie die monatliche Mieterhöhung je m² Wohnfläche.

In den letzten 6 Jahren fand eine Erhöhung über 80 € nach § 559 BGB und eine Erhöhung nach § 558 BGB über 50 € statt. Die bisherige Miete beträgt 5,- €/m². Berechnen Sie die monatliche Mieterhöhung je m² Wohnfläche.

[Hinweis: Zugang der Modernisierungsankündigung nach dem 31.12.2018]

9. Aufgabe

Die Kosten der Baumaßnahme (Einbau neuer wärmegeämmter Fenster) betragen 7.000,-- €. Die Wohnung ist 50 m² groß berechnen Sie die monatliche Mieterhöhung je m² Wohnfläche. Der Instandsetzungsbedarf der alten Fenster wurde auf ca. 4.000 € geschätzt.

In den letzten 6 Jahren fand keine Erhöhung nach § 559 BGB statt. Die bisherige Miete beträgt 5,- €/m².

[Hinweis: Zugang der Modernisierungsankündigung nach dem 31.12.2018]

Prüfen Sie, ob eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens in Betracht kommt und berechnen Sie die mögliche Mieterhöhung.

10. Aufgabe

Sie sind Eigentümer eines Mietwohnhauses in Berlin und führen eine Wärmedämmung der Fassade durch. Die Gesamtwohnfläche des Gebäudes beträgt 532 m². Die Baukosten betragen 60.000 € als Baunebenkosten sind für den Architekten 8.000 € und ein Disagio von 3.000 € angefallen. Der Kostenvoranschlag für die sonst notwendige Instandsetzung der Fassade ergab 15.000 €. Das Bauvorhaben wird durch einen öffentlichen Zuschuss von 15.000 € gefördert. Die Kosten der Dämmung werden nach dem Verhältnis der Wohnfläche verteilt.

In den letzten 6 Jahren fand keine Erhöhung nach § 559 BGB statt.

[Hinweis: Zugang der Modernisierungsankündigung nach dem 31.12.2018]

Berechnen Sie die monatliche Miete ihres Mieters Benno Brummer nach einer eventuellen Mieterhöhung. Herr Brummer hat eine Wohnung mit 95 m² Wohnfläche gemietet. Herr Brummer zahlte vor der baulichen Maßnahme 3,70 €/ Monat/ m² Wfl. (*Hilfsmittel BGB*)

11. Aufgabe

Sie sind Eigentümer eines Mietwohnhauses in Berlin und führen eine Wärmedämmung der Fassade durch. Die Gesamtwohnfläche des Gebäudes beträgt 532 m². Die Baukosten betragen 70.000 € als Baunebenkosten sind für den Architekten 8.000 € und ein Disagio von 3.000 € angefallen. Der Kostenvoranschlag für die sonst notwendige Instandsetzung der Fassade ergab 15.000 €. In den Baukosten stecken 10.000 € für Instandsetzungsmaßnahmen, die durch die bauliche Maßnahme erforderlich wurden. Das Bauvorhaben wird durch einen öffentlichen Zuschuss von 15.000 € und durch ein öffentliches Darlehen über 20.000 € zu 3 % Zinsen (marktüblich 6 %) gefördert. Die Kosten der Dämmung werden nach dem Verhältnis der Wohnfläche verteilt.

In den letzten 6 Jahren fand keine Erhöhung nach § 559 BGB statt.

[Hinweis: Zugang der Modernisierungsankündigung nach dem 31.12.2018]

Berechnen Sie die monatliche Miete ihres Mieters Paul Poller nach einer eventuellen Mieterhöhung. Herr Poller hat eine Wohnung mit 95 m² Wohnfläche gemietet. Herr Poller zahlte vor der baulichen Maßnahme 3,70 €/ Monat/ m² Wfl. (*Hilfsmittel BGB*)

12. Aufgabe

Sie führen bei Ihrem Mieter Mayer eine Modernisierung (Einbau von Isolierglasfenstern) durch. Hierfür entstanden 8.000 € Baukosten (inkl. 19% Ust.). Zusätzlich hatte Herr Mayer die Miete um 300 € gemindert. Für die Verwaltungstätigkeit des Bauherrn ermittelten Sie 500 €. Die Maßnahme wird mit einem zinsverbilligten Baudarlehen über 3.000 € gefördert, für welches 1 % Zinssatz gezahlt wird Marktüblich für erstrangige Hypotheken sind 3 %. Der Vermieter hat ein Darlehensangebot, da er dieses jedoch nicht grundpfandrechtlich absichern würde fielen hierfür 5 % Zinssatz an. Für die erforderlichen Instandsetzungen der alten Holzfenster wurden 1.500 € veranschlagt.

In den letzten 6 Jahren fand keine Erhöhung nach § 559 BGB statt. Die bisherige Miete beträgt 8,00 €/m²; Wohnfläche = 45 m²

[Hinweis: Zugang der Modernisierungsankündigung nach dem 31.12.2018]

Berechnen Sie die monatliche Mieterhöhung.

13. Aufgabe

Was ist die Rechtsfolge, wenn der Vermieter die erwartete Mieterhöhung nicht nach § 555c BGB ankündigt?

14. Aufgabe

In der freifinanzierten Wohnanlage, die Sie verwalten wurde eine Modernisierung durchgeführt. Die Modernisierung wurde am 10. Januar angekündigt und alle Mieter haben die Maßnahme geduldet. Am 15. April wurde mit den baulichen Arbeiten begonnen und am 19. Juni waren sie beendet. Am 23 Juli haben Sie alle Kosten ermittelt und stellen den Mietern am 26. Juli die Mieterhöhungsschreiben zu.

- a) Tragen Sie den Ablauf von Ankündigung bis zum Zeitpunkt der neuen Mietzahlung auf dem Zeitstrahl ein. Tragen Sie auch die Fristen der möglichen Sonderkündigungsrechte ein.

Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
--------	---------	------	-------	-----	------	------	--------	-----------	---------	----------	----------



- b) Am 01. Juli kommt es zu einem Mieterwechsel in der Wohnanlage. Im Mietvertrag wird erneut die bisherige Miete vereinbart. Wie ist bei dieser Wohnung zu verfahren, wenn die Modernisierung mietenwirksam werden soll?

15.Aufgabe

In welchem Zeitraum muss der Vermieter die Erhöhung nach § 559 BGB geltend machen?

16.Aufgabe

In welchen Fällen ist die Mieterhöhung kein anerkannter Härtegrund, obwohl der Mieter dies rechtzeitig geltend gemacht hat?

17.Aufgabe

Die Wohnung ist 50 m² groß. Der Mietzins vor der Modernisierung beträgt 250,-- € nettokalt. Die Modernisierungskosten betragen 4.000,-- €. Die OVM vor der Modernisierung beträgt 5,50 € die OVM nach der Modernisierung beträgt 6,10 €. Die letzte Erhöhung nach § 558 BGB wurde vor vier Jahren vorgenommen. Berechnen Sie die maximale neue Miete.

In den letzten 6 Jahren fand keine Erhöhung nach § 559 BGB statt.

[Hinweis: Zugang der Modernisierungsankündigung nach dem 31.12.2018]

18.Aufgabe

Die Wohnung ist 66 m² groß. Der Mietzins vor der Modernisierung beträgt 350,-- € nettokalt. Die Modernisierungskosten betragen 5.000,-- €. Die OVM vor der Modernisierung beträgt 5,50 € die OVM nach der Modernisierung beträgt 7,-- €. Die letzte Erhöhung nach § 558 BGB wurde vor zwei Jahren vorgenommen, die Miete erhöhte sich hierbei um 50,-- €. Berechnen Sie die maximale neue Miete.

In den letzten 6 Jahren fand keine Erhöhung nach § 559 BGB statt.

[Hinweis: Zugang der Modernisierungsankündigung nach dem 31.12.2018]